

Cobrança – Autos nº 15.690/2010.

Autor: Condomínio Conjunto Folha de Londrina.

Réus: Rubem Dario Sormani Junior e outros.

S E N T E N Ç A

I – RELATÓRIO

Condomínio Conjunto Folha de Londrina, já qualificado nos autos, propôs **ação de cobrança** em face de **Rubem Dario Sormani Junior, Michel Ayub Júnior e Banco Santander**, também já qualificados. Alegou, em síntese, que é titular de crédito junto aos réus de R\$ 1.820,58 (um mil, oitocentos e vinte reais e cinquenta e oito centavos), já atualizados e acrescidos de juros, multa e correção monetária – decorrentes do não pagamento de quotas condominiais, indicadas na inicial. Diante disso, requereu a condenação solidária dos réus ao pagamento do débito, mais as parcelas vincendas, mediante a procedência do pedido, observada a sucumbência.

Em contestação (fls. 82/90), Rubem Dario Sormani Júnior e Michele Ayub Júnior alegaram que o débito referente a janeiro de 2005, além de não ser de responsabilidade destes, já foi quitado em época oportuna. Em relação aos demais meses, sustentam que não receberam os boletos bancários correspondentes, o que lhe impediu de procederem à quitação, sobretudo pela natureza “*querable*” da obrigação, sendo indevida, igualmente, a incidência de encargos e de honorários advocatícios. Em conclusão, requereram a improcedência do pedido, impondo-se ao autor as cominações de praxe, além de solicitarem

autorização para depósito prévio dos débitos indicados na memória de cálculo de fls. 04.

O Banco Santander (Brasil) S/A, em contestação (130/133), arguiu preliminar de ilegitimidade passiva. No mérito, defendeu a incidência de juros moratórios somente após a citação. Em desfecho, requereu a extinção do processo, sem resolução do mérito, e sucessivamente a improcedência do pedido, impondo-se ao autor as cominações legais.

Réplica às fls. 135/144, ocasião em que o autor pleiteou a condenação dos primeiro e segundo réus por litigância de má-fé.

Realizada audiência do art. 331, do CPC, sem conciliação, as partes concordaram com o julgamento antecipado (fls. 150).

II – FUNDAMENTAÇÃO

1 – Julgamento Antecipado da Lide

O julgamento antecipado da lide se faz autorizado com base no artigo 330, inciso I, do CPC, eis que a matéria fática encontra-se documentada nos autos.

2 – Ilegitimidade Passiva

De acordo com o artigo 12, da Lei nº 4.591/64, a obrigação pelas despesas de condomínio é inerente ao condômino. Significa dizer: ao efetivo beneficiário, enquanto morador do imóvel, situado nos limites do condomínio.

Dessa forma, efetivada a compra e venda do imóvel, mediante instrumento particular, e havendo ciência desta por parte do condomínio, aliado ao fato da obrigação, em casos tais, caracterizar-se como *propter*

rem, deve responder pelas obrigações respectivas o efetivo condômino, no caso: promissário-comprador. Nesse sentido, a jurisprudência:

CONDOMÍNIO – DESPESAS CONDOMINIAIS – COBRANÇA – LEGITIMIDADE PASSIVA – PROPRIETÁRIO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO – CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO – OCORRÊNCIA – NÃO RECONHECIMENTO – É parte ilegítima para figurar no pólo passivo de ação de cobrança de condomínio o titular do domínio, desde que prove que transferiu os direitos a terceiro, e que tal fato era de conhecimento do condomínio. (2º TACSP – Ap. s/ Rev. 619.046-00/4 – 10ª C. – Rel. Juiz Marcos Martins – DOESP 09.11.2001).

Fixado nessas premissas, extrai-se dos autos a prova do compromisso de compra e venda celebrado entre o corréu Santander Cia e Securitizadora de Créditos Financeiros em favor em favor dos demais corréus Rubem Dario Sormani Junior e Michel Ayub Júnior (fls.97/100). Extrai-se, ainda, que esta circunstância, apesar de não ter sido comunicada de imediato, era de pleno conhecimento do condomínio-autor, conforme fls. 51/54, 56/60.

Dessa forma, conclui-se pela ilegitimidade passiva do corréu Banco Santander, sucessor do Banco Geral do Comércio, pelos débitos em exame, impondo-se, em relação a este, a extinção do processo, nos termos do dispositivo.

De outro lado, pelos mesmos motivos apontados acima não há ilegitimidade passiva dos corréus Rubem Dario Sormani Junior e Michel Ayub Junior em relação ao débito condominial relativo ao mês de janeiro de 2005, haja vista que o contrato de fls. 97/100 demonstra que o imóvel fora por eles adquirido em 27/11/2004.

3 – Mérito

Com exceção do débito relativo ao mês de janeiro de 2005, os réus não negam a existência dos demais débitos condominiais. No entanto,

defendendo a natureza *querable* da obrigação, reputam indevidas as obrigações acessórias, tais como multa, juros de mora e honorários advocatícios.

Pois bem, de início, extrai-se dos documentos de fls. 39/49 que os boletos bancários, representativos das cotas condominiais, bem como o extrato de rateio das despesas foram enviados para endereço onde há sala comercial de propriedade dos réus, localizada no próprio condomínio autor. Esta circunstância, pois, é suficiente para que o débito seja considerado exigível, porquanto evidencia a ciência do devedor para quitar a obrigação, além de constituí-lo em mora.

O fato dos proprietários do imóvel residirem em Comarca diversa desta (Agudos/SP), não implica em obrigação ao condomínio-autor para enviar para lá os “boletos de cobrança”, haja vista a ausência de base legal para tanto.

Ainda deste aspecto, o art. XIV, alínea “q”, da Convenção de Condomínio (fls. 14), *c/c* art. 397, *caput*, do CC/02, dispõe que os juros de mora e a atualização monetária incidem a contar do vencimento da obrigação, o que implica em mora *ex re*, o que torna dispensável a interpelação do devedor para tanto.

De outro lado, o documento de fls. 116 não comprova o alegado pagamento do débito referente a janeiro de 2005, pois seu conteúdo indica que se trata de parcela vencida em 04/02/2005. Em simetria a isso, está o documento de fls. 37, que demonstra que a parcela, supostamente inadimplida, venceu-se em 06/01/2005, o que milita em favor do credor.

No mais, os documentos que instruem a inicial demonstram a existência de débito, bem como os valores indicados, quer quanto à multa,

juros de mora e correção monetária, o que conduz à procedência dos pedidos, nos termos do dispositivo.

III – DISPOSITIVO

Em face do exposto, **declaro extinto o processo**, sem resolução do mérito (CPC, art. 267, inc. VII), em relação ao réu Banco Santander S/A, e **julgo procedentes** os pedidos deduzidos na inicial em relação aos réus Rubem Dario Sormani Júnior e Michel Ayub Júnior (CPC, art. 269 inc. I), condenando-se-os ao pagamento das cotas condominiais vencidas, bem como daquelas que se venceram no decurso do processo (CPC, art. 290). Para fins de liquidação, cada prestação deverá ser atualizada monetariamente, a partir do respectivo vencimento, observado o INPC/IBGE, sendo que, sobre o valor obtido – atualizado –, deverão incidir juros de mora, na ordem de 1% (um por cento) ao mês, nos termos do artigo 12, § 3º, da Lei nº 4.591/64, além de multa de 2% (dois por cento), além de abatidos os valores já quitados.

A liquidação dos valores incumbe ao credor, nos termos do art. 475-B, do CPC.

Condeno o primeiro e segundo réus ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios em favor da parte autora, os quais arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação (CPC, art. 20, § 3º).

Ante ao reconhecimento da ilegitimidade passiva do terceiro réu, condeno o autor ao pagamento de honorários em favor do advogado daquele, arbitrados em R\$ 500, (quinhentos reais) (CPC, art. 20, § 4º, do CPC).

Deixo de aplicar aos réus as sanções decorrentes da litigância de má-fé por não vislumbrar no caso quaisquer das hipóteses previstas no art. 17, do CPC.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Londrina, 02 de dezembro de 2010.

José Ricardo Alvarez Vianna

Juiz de Direito